

Thema: Altstadt Salzburg

Autor: Marco Riebler



In der Getreidegasse sind viele leere Geschäfte inzwischen Teil des Stadtbildes.

BILD: SN/CHRIS HOFER

Leerstand in der Altstadt erreicht Rekordwert

Rund jedes zehnte Geschäft auf der linken Altstadtseite steht leer. Die neue Stadtregierung will mit einem Fonds gegensteuern und neue Betriebe bei der Miete unterstützen. **Seiten 2, 3**

Thema: Altstadt Salzburg

Autor: Marco Riebler

Der Leerstand in der Salzburger Altstadt hat sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt. Die Stadtregierung will nun die Mieten von neuen Betrieben stützen.

MARCO RIEBLER

SALZBURG-STADT. Abgeklebte Schaufenster werden zum Sinnbild für den Leerstand in der Salzburger Getreidegasse. Vor allem internationale Ketten haben in den vergangenen Monaten die prominente Einkaufsgasse verlassen. Nun sind es vor allem die großen mehrstöckigen Geschäftsflächen, die leer stehen oder temporär als Souvenirläden und Galerie bespielt werden.

An Frequenz mangelt es der Gasse an diesem Aprilmittwoch nicht. Vor allem Reisegruppen und Gäste begegnen sich. „Wir bemühen uns täglich, dass wir unseren Beitrag leisten, damit vor allem Einheimische den Weg in die Altstadt finden“, sagt Andrea Glück-Kopp, Miteigentümerin des Traditionsbetriebs R. F. Azwanger. Eine gesamtheitliche Veränderung in der Gasse sei seit Jahren aber nicht spürbar.

Linus Klumpner leitet die Mozart-Museen der Stiftung Mozarteum und ist mit dem Geburtshaus von Wolfgang Amadeus Mozart der touristische Magnet in der Getreidegasse. Er sagt: „Die touristische Zusammensetzung erfordert die Fülle an Souvenirläden nicht.“ Die Stimmung und Atmosphäre in der Getreidegasse sei nicht gut – das hänge vor allem mit dem Branchenmix zusammen. „Es muss gelingen, regionale Betriebe anzusiedeln. Lebendigkeit und Kreativität müssen einziehen“, sagt der Kunsthistoriker. Verabschieden müsse man sich vom Gedanken, dass die großen internationalen Modeketten zeitnah wieder zurückkämen. In einem ersten Schritt könne die konzeptionelle Bespielung mit Pop-up-Stores ein wichtiger Schritt sein, betont Klumpner.

Seit dem Jahr 2014 hat sich die



An Frequenz mangelt es der prominenten Getreidegasse nicht. Problematisch ist der Geschäftsleerstand.

Stadtregierung will Mieten für neue Betriebe stützen

Leerstandsquote auf der linken Altstadtseite verdoppelt. Eine Handelsstrukturanalyse, die vom Unternehmen Standort + Markt in der zweiten Hälfte des Vorjahres durchgeführt wurde, zeigt eine Leerstandsquote von 11,5 Prozent (2022: 8,6) – 6500 Quadratmeter standen zum Erhebungszeitpunkt leer. Der Wert liegt laut der Studie deutlich über dem Niveau anderer Städte. Zieht man den AVA-Hof ab (1650 Quadratmeter), der inzwischen als struktureller Leerstand bezeichnet wird und in den ab 2026 ein Hotel samt der Modekette Peek und Cloppenburg einziehen soll, bleibt eine Leerstandsquote von 8,6 Prozent. Im Jahr 2019 lag die



„Den Charme versprühen die familiengeführten Geschäfte.“

Heinrich Wiesmüller,
Bankier und ehem.
Festspielpräsident (Bild: SN/LMZ)

Quote unter drei Prozent. Als Hauptproblem und Bremser nennt der Chef des Altstadtverbandes, Roland Aigner, die ho-

hen Mietvorstellungen der Eigentümer, vor allem in der Getreidegasse: „Es ist eine bestimmte Bequemlichkeit auf Vermieterseite gegeben. Die Wertsteigerung bei den Immobilien war bis zuletzt da.“ Aigner fällt es schwer,

mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen. „Es sind nicht nur Familien, die besitzen – auch Banken und Fonds.“

Auch Getreidegassenunternehmer Michael Sporer nimmt Vermieter in die Pflicht: „Die Mietpreise müssen sich dem Markt anpassen und das Modell der gewerblichen Zwischenvermietung ist nicht förderlich.“

Der ehemalige Präsident der Salzburger Festspiele und Bankier Heinrich Wiesmüller besitzt mit seiner Familie ein Haus in der Getreidegasse. Die Mietpreismaximierung durch die Vermietung an internationale Unternehmen entspricht nicht den Werten Wiesmüllers. Er unterstreicht die Gestaltungsmacht der Hauseigentümer: „Wir sind froh, dass

Thema: Altstadt Salzburg

Autor: Marco Riebler



BILD: SN/CHRIS HOFER

WIRTSCHAFT in Salzburg

nehmer und neue Möglichkeiten.

Altstadtverbandschef Aigner hat ein Konzept erarbeitet und sagt: „Ich möchte internationale Handwerker gewinnen, damit diese in der Altstadt und in einem eigens angemieteten Objekt arbeiten können.“

Politisch wird über den Zustand der Altstadt im Rahmen des Übereinkommens der neuen Stadtregierung verhandelt. „Auf einen Fonds, der die Mieten für neue Unternehmerinnen und Unternehmer stützen soll, haben wir uns schon geeinigt“, sagt der designierte SPÖ-Bürgermeister Bernhard Auinger. Die Höhe stehe aber noch nicht fest. Geplant sei eine Kooperation mit dem Altstadtverband und dem Land. Auinger sieht sich als Bürgermeister in einer Vermittlerrolle, zwischen Betrieben und Hauseigentümern. „Wir müssen die Wirtschaft in der Altstadt stärken – die Situation in der Getreidegasse wird immer schwieriger.“ Hausbesitzer sollten sich künftig einbringen, wenn es darum geht, was in die Getreidegasse passt. „Bei notwendigen Umbauten überlegen wir auch Anschubfinanzierungen“, sagt er.

Kay-Michael Dankl (KPÖ plus) pflichtet Auinger bei: „Es muss gelingen, die teuren Mieten nicht durch Subventionen zu stützen.“ Dankl hegt noch ein anderes Vorhaben: „Wir werden den Wohnungsleerstand in den Altsstadthäusern erheben.“ Er sei sich sicher, dass oftmals gleich mehrere Stockwerke leer stehen würden. „In der Getreidegasse ist es nachts ruhiger zum Wohnen als an der Ignaz-Harrer-Straße.“

Andrea Glück-Kopp kennt die Altstadt auch als Wohnraum. „Es braucht mehr Zugeständnisse von der Stadt. Die Erreichbarkeit wird derart erschwert, dass Handwerker teils keine Aufträge mehr in der Altstadt annehmen.“

Auinger dazu: „Wir möchten Parkplätze am Rotkreuz-Parkplatz reservieren, damit Handwerker diese nutzen können.“

Getreidegasse muss wieder zu einer Identität finden

**STAND
PUNKT**
Marco Riebler



Internationale Marken, die große Verkaufsflächen benötigen, zieht es nicht mehr in die Toplagen der Innenstädte. Ein Phänomen, das europaweit sichtbar wird und längst nicht nur ein Problem der Getreidegasse ist. Die Ketten brachten die Mietzinssteigerungen mit sich – zugleich waren sie aber auch vielfach ein Magnet, um Menschen in die Altstadt zu bringen und nicht nur in die Einkaufszentren am Stadtrand samt großzügiger und kostenloser Parkfläche. Die Abkehr bringt der Salzburger Altstadt Leerstand und ein teils unästhetisches Stadtbild. Nun obliegt es einerseits den Hauseigentü-

mern, die erkennen müssen, dass die Zeit der Mietzinsmaximierung vorbei ist und es um die Identität der Stadt geht. Stiftend sind dafür immer lokale Unternehmerinnen und Unternehmer – aber auch Bewohner, die die Besonderheit und Exklusivität Salzburgs verkörpern.

Andererseits wäre da der Vorstoß der neuen Stadtregierung. Eine Mietstütze zur Ansiedlung neuer Betriebe ist ein wichtiger Schritt – sofern diese auch mit Auflagen für Vermieter einhergeht. Und dann wären da noch die Salzburgerinnen und Salzburger, die nicht über den Untergang der Getreidegasse lamentieren sollten – sondern die Altstadt als Ort der Begegnung, des Erwerbs und der Konsumation nutzen sollten. Gelingt das, zieht Lebendigkeit ein.

MARCO.RIEBLER@SN.AT

wir mit der Modeboutique Dantendorfer in der Getreidegasse ein Familienunternehmen als Mieter haben.“ Regionale Unternehmen würden Kontinuität bringen. Er spricht sich nicht gegen internationale Ketten aus, sagt aber: „Wenn wir nur mehr nach internationalen Marken als Mieter trachten, ist die Identität der Getreidegasse in Gefahr. Diese Läden gibt es auch andersorts.“ Den Charme würden die kleinen, regionalen und familiengeführten Geschäfte versprühen.

Christoph Oßberger vom Immobilienunternehmen CBRE spricht vor allem von gut geschnittenen Geschäftslokalen unter 100 Quadratmeter, für die es Neumieter gebe. „Die werden zwischen 150 und 200 Euro pro Quadratmeter vermietet.“ Für 80 Quadratmeter wären das dann 16.000 Euro pro Monat. Schwierig und länger dauere die Suche nach Mietern bei den mehrgeschoßigen Geschäftslokalen. „Wir haben aber auch für das ehemalige Zara-Geschäft Interessenten.“ Internationale Ketten würden immer kürzere Mietverträge abschließen und auf Ausstiegsszenarien bestehen. Vermehrt komme es zu Geschäftswechseln von der rechten Altstadtseite auf die linke, sagt Oßberger. Leerstand biete auch Veränderungsmöglichkeit für Unter-